

ВИКОРИСТАННЯ МЕТОДУ АНАЛІЗУ ІЄРАРХІЙ ДЛЯ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ В ГОТЕЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ

О.О. ФОМИНИЧЕНКО, І.В. ПОКУЦА

*Харківський національний університет міського господарства
вул. Революції, 12, м. Харків, 61002, Україна
pokutsa@ukr.net*

Готельне господарство є частиною господарського комплексу України, воно здійснює свій внесок у підвищення економічного розвитку країни, у зміцнення міжнародного співробітництва та займає відповідне місце на ринку послуг з формування готельного продукту. При цьому, на відміну від інших послуг, готельні послуги вимагають значних капіталовкладень, визначення яких залежить від факторів, які визначають попит на готельний продукт. Більшість підприємств готельного господарства відчувають нестачу власних коштів, тому однією з головних проблем розвитку готельного господарства є створення сприятливого інвестиційного клімату та пошук джерел фінансування для будівництва нових і реконструкції вже діючих підприємств.

Готельний бізнес в Україні, незважаючи на кризові явища в економіці, залишається привабливим для інвесторів. Така ситуація склалася через зростаючий попит на послуги в галузі готельної індустрії і одночасний дефіцит пропозицій в тій же сфері. Готельна індустрія в наш час є сферою послуг з високим рівнем конкуренції. Основними факторами, які визначають попит на готельні послуги є ціна та якість. В свою чергу, якість готельних послуг повинна відповідати ряду показників, які базуються на дотриманні вимог нормативних документів та досягнення яких можливе за умов визначення цілей в області якості, планування, управління якістю та її організаційно-ресурсного забезпечення, на що спрямована політика підприємства в області якості. Інфраструктура готельного ринку України сьогодні не задовольняє попит на готельні послуги ні за кількістю, ні за якістю. Матеріально-технічна база великої частини готелів є фізично та морально застарілою і не відповідає міжнародним стандартам. Для того, щоб галузь почала працювати на повну потужність, потрібна грамотна стратегія її розвитку і відповідні вкладення. Перешкоди, що стоять на дорозі іноземних компаній, які хотіли б працювати на українському ринку, підрозділяються на три основні групи: економічні, політичні і юридичні чинники. Для стимулювання надходження іноземних інвестицій до України як в цілому, так і в готельну сферу, зокрема, необхідно видалити, або понизити ці чинники для іноземних інвесторів, а для залучення внутрішніх інвестицій (національних) ключовою вимогою є зменшення оподаткування і гарантії забезпечення прав власності.

Кожен інвестор зацікавлений у найбільш ефективному вкладенні коштів, тому обиратиме серед готельних комплексів лише ті, які не тільки мають

розвинену інфраструктуру, а й можуть забезпечити високий фінансовий результат і повернення інвестицій. Отже, існує необхідність в створенні такої методики відбору інвестиційно-привабливих готельних об'єктів для інвестора, яка б враховувала і фінансово-кількісні, і якісні показники діяльності готелю будь-якого типу, а разом з тим базувалася б на економічній доцільності кожного конкретного вибору серед наявних варіантів. Для створення саме такої комплексної методики можна використовувати метод аналізу ієрархій (MAI), що був розроблений американським вченим Т.Сааті, як інструмент прийняття управлінських рішень. Основним завданням в ієрархії є оцінка вищих рівнів виходячи з взаємодії різних рівнів ієрархії, а не з безпосередньої залежності від елементів на цих рівнях. Метод аналізу ієрархій є систематичною процедурою для ієрархічного представлення елементів, що визначають суть проблеми. Метод полягає в декомпозиції проблеми на все простіші складники і подальшій обробці послідовності думок особи, що ухвалює рішення, по парних порівняннях. В результаті може бути виражено відносний ступінь (інтенсивність) взаємодії елементів в ієрархії. Ці думки потім виражаються чисельно. MAI включає процедури синтезу множинних думок, отримання пріоритетності критеріїв і знаходження альтернативних рішень. На основі затверджених «Загальних вимог для всіх категорій готелів», методом експертної оцінки до найбільш значимих критеріїв інвестиційної привабливості готельного комплексу можна віднести наступні групи базових критеріїв:

- фінансові показники готелю (рентабельність продажу, рентабельність витрат, фондорентабельність);
- номерний фонд (розмір кімнат, наявність телефону в номері, мінімальна площа для 75% номерів, оснащення санвузлів, меблювання та оснащення номерів, наявність радіо та ТБ приймачів, наявність інтернет-з'єднання);
- якість роботи готелю (якість обслуговування, місце розташування, сервіс харчування, робота служби прийому);
- інженерні системи та обладнання (постійне електрозабезпечення, гаряче та холодне водопостачання, каналізація, опалення (18-22 С), вентиляція, якість освітлення в номерах) та ін.

На підставі оцінки кожного готельного комплексу по цим критеріям будується дерево ієрархії. Чим вище буде отримане значення індексу інвестиційної привабливості для кожного конкретного готельного комплексу, тим привабливішим є цей варіант інвестування для потенційного інвестору.

Подібна методика може бути запропонована інвесторам в галузі готельного господарства, які зацікавлені у найбільш ефективному вкладенні коштів, тому обиратимуть серед готельних комплексів лише ті, які не тільки мають розвинену інфраструктуру, а і можуть забезпечити високий фінансовий результат і повернення інвестицій. Крім цього необхідно зазначити, що ці критерії відбору і порівняння не є вичерпними, і можуть бути вдосконалені та доповнені іншими показниками, наприклад, показниками конкурентоспроможності.